مجلّهٔ جغرافیا و توسعهٔ ناحیه‌ای، سال پانزدهم، شمارهٔ اوّل ، بهار و تابستان ۱۳۹۶، شمارهٔ پیاپی ۲۸

DOI: 10.22067/geography.v15i1.35272

# تأثیر ادغام روستاها و مهاجرت معکوس در توسعهٔ شهر جدید بینالود

**محمّد اجزاءشکوهی (دانشیار جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه فردوسی مشهد، مشهد، ایران)**

**shokuhim@um.ac.ir**

**حمیدرضا وارثی (استاد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه اصفهان، اصفهان، ایران)**

**h.varesi@geo.ui.ac.ir**

**محمّد قنبری (دانش‌آموختهٔ دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه فردوسی مشهد، مشهد، ایران، نویسنده مسئول)**

**mohammad.ghanbari@mail.um.ac.ir**

**رضا صمدی (دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه فردوسی مشهد، مشهد، ایران)**

**samadi.reza@mail.um.ac.ir**

صص ۵۰ - ۲۵

## چکیده

**اهداف:** هدف از این پژوهش، بررسی تأثیر ادغام روستاها و مهاجرت معکوس در توسعهٔ شهر جدید بینالود و نیز تأثیرات این اقدام بر این دو روستا می‌باشد.

**روش:** روش پژوهش به‌کارگرفته‌شده در این مقاله «توصیفی ـ تحلیلی» می‌باشد و جهت ترسیم نقشه، از نرم‌افزار Arc GIS و برای تحلیل پرسش‌نامه‌ها از نرم‌افزار PAWS و آزمون‌هایی مثل کروسکال‌والیس استفاده شده است.

**یافته‌ها:** جمعیت شهر جدید بینالود در سال ۱۳۹۰ برابر با ۵۲۲۰ نفر بوده است که اغلب این جمعیت مربوط به ادغام روستاهای اوارشک و فخرداود در این شهر جدید است. ساخت شهر جدید بینالود در محدودهٔ فعلی، باعث افزایش قیمت زمین و شکل‌گیری فرایند مهاجرت معکوس در این دو روستا گردیده است.

**نتیجه‌گیری:** پس از بررسی‌های اوّلیه مشخّص گردید که تعداد ۵٤ خانوار از ساکنان شهر جدید بینالود که از ساکنان روستاهای اوارشک و فخرداود بوده‌اند و جمعیت ۲۰۵ نفری را تشکیل می‌دهند، جزو مهاجرین معکوس به‌شمار می‌آیند. مکان سکونت قبلی اغلب این افراد، شهر مشهد بوده است و انگیزهٔ اصلی آنها برای

تاریخ دریافت: ۱۳۹۳/۰٤/۰٦ تاریخ تصویب: ۱۳۹۳/۰۷/۲۹

مهاجرت به مکان قبلی سکونتشان و بازگشت دوباره به بینالود، اشتغال بوده است. در بررسی وضعیت اقتصادی این افراد قبل و بعد از مهاجرت به بینالود، مشخّص گردید که وضعیت اقتصادی آنها بعد از بازگشت به بینالود نسبت به قبل بهتر شده است. علاوه بر این، وضعیت مسکن اغلب این افراد هم نسبت به قبل بسیار بهبود یافته است و مالک مسکن شده‌اند. همچنین میزان رضایت این افراد از وضع زندگی خود در شهر جدید بینالود نسبت به مکان قبلی سکونتشان، در حد بالایی قرار دارد.
**کلیدواژه‌ها:** مهاجرت معکوس، جمعیت، وضعیت اقتصادی، روستا، شهر جدید بینالود

**۱ـ مقدّمه**

در چند دهۀ اخیر رشد بی‌رویۀ جمعیت از عمده‌ترین معضلات جوامع درحال‌توسعه به‌شمار می‌آید که این مسئله با توجّه به مهاجرت‌های بی‌رویۀ روستا به شهر هر روز حادتر شده است (مشفق، ۱۳۸۳، ص. ۲۹٤). همچنین بررسی تحوّلات شهرنشینی کشورهای درحال‌توسعه نشان می‌دهد که کلان‌شهرهای محدود، بخش عمده‌ای از جمعیت مناطق شهری و امکانات توسعۀ اقتصادی این کشورها را به خود جذب کرده‌اند (نقدی، ۱۳۸۳، ص. ۳۲۵). رشد سریع جمعیت شهری در کشورهای در حال‌توسعه در سه دهۀ گذشته، نتایج و مشکلات بسیاری، همچون: تراکم، آلودگی، بیکاری، کمبود مسکن و خدمات شهری را به‌دنبال داشته است (آتش و شیراز بهشتیا[1]، ۱۹۹۸، ص. ۱). در اغلب دوره‌های تاریخی از زمانی که شهرنشینی شروع شد، در اقصی‌نقاط جهان شهرهای جدید ساخته شده‌اند (ب لئونارد[2]، ۱۹۹۸، ص. ۱).

ازآنجاکه از نظر تاریخی، توانایی ایجاد شهرهای جدید منعکس‌کنندۀ این واقعیت است که اجتماعات انسانی همیشه قادر به یافتن راهی جدید برای مشکلات خود بوده‌اند (مدنی‌پور[3]، ۲۰۰۵، ص. ٦۹) درواقع شهرهای جدید پاسخی به مگالاپلیس یا تمرکز بیش از حد جمعیت و فعّالیت‌های اقتصادی درون شهرهای بزرگ بوده‌اند (ادی و مان‌فرد[4]، ۲۰۰۵، ص. ٤۲٤). تئوری

1. Atash and Shirazi Beheshtiha
2. B Leonard
3. Madanipour
4. Eddie and Manfred

ایجاد شهرهای جدید در دنیا که از قبل برنامه‌ریزی شده‌اند، در مرحلهٔ اول در انگلستان مطرح شد که شهرهای اقماری اطراف لندن بر اثر آن ایجاد شده‌اند (مجتهدزاده، ۱۳۸۳، ص. ۱۵۵). با توجّه به رشد شهرنشینی در قرن حاضر، موضوع ایجاد شهرهای جدید به‌عنوان یک ضرورت درجهت جذب سرریز جمعیت شهری و به‌منظور تمرکززدایی جمعیت و اشتغال در جهان و ازجمله در ایران مطرح و اجرا شده است و دارای پیامدهای زیادی بوده است (آتش، ۱۳۸۲، ص. ۱۷). افزایش جمعیت شهرنشین و نیازمندی به ایجاد مراکز شهری جدید که بتواند جمعیت اضافه‌شده در شهرهای بزرگ را در خود جای دهد، از عوامل مؤثّر در احداث این‌گونه شهرها بوده است (وارثی، ۱۳۸۲، ص. ۱۹). ساخت شهرهای جدید در ایران را می‌توان طی دو مرحلهٔ مختلف قبل و بعد از انقلاب مطالعه کرد (زیاری[1]، ۲۰۰۶، ص. ٤۱۲) که فعّالیت‌های اجرایی شهرهای جدید پس از انقلاب از دههٔ ۱۳٦۰ آغاز گردیده است. لازم به ذکر است که قانون ایجاد شهرهای جدید در تاریخ ۱۳۸۰/۱۰/۱٦ به تصویب رسیده است (کامیار، ۱۳۸۷، ص. ۳۵).

شهر جدید بینالود به‌عنوان دومین شهر اقماری کلان‌شهر مشهد در دورهٔ بعد از انقلاب ایجاد شده است. با توجّه به ادغام دو روستا در محدودهٔ شهر جدید بینالود و شکل‌گیری ساختاریِ دوگانه در این شهر جدید، پس از بررسی‌های اوّلیه مشخّص گردید که پدیدهٔ مهاجرت معکوس در این شهر جدید رخ داده است و با توجّه به اهمّیت بحث مهاجرت و تأثیر آن در جمعیت‌پذیری شهر جدید بینالود، بیش از پیش ضرورت این پژوهش آشکار می‌شود.

**۱-۱- پیشینهٔ پژوهش**

در کشور ما مطالعات مختلفی دربارهٔ شهرهای جدید و ادغام روستاها در شهرها انجام شده است که در ادامه به ذکر برخی از آنها می‌پردازیم.

احمدیان و قاسمی (۱۳۹۲) در مقاله‌ای با عنوان «تحلیلی بر ادغام آبادی‌ها در ساختار کالبدی ـ فضایی شهرها (نمونهٔ موردی: مشهد مقدس)» به این نتیجه رسیده‌اند که ۷/٦ درصد از افزایش جمعیت شهر مشهد طی سال‌های ۱۳۸۵ـ۱۳۳۵ به‌دلیل مستحیل‌شدن ۹۰ آبادی در

1. Ziari

این شهر می‌باشد و براساس برآوردِ انجام شده، بیش از ۷۰۰۰۰۰ نفر طی سال‌های ۱۳۸۵ـ۱٤۳٥ از طریق مستحیل‌شدن روستاها به جمعیت مشهد اضافه خواهد شد.

اجزاءشکوهی (۱۳۸۱) در مقاله‌ای با عنوان «یک مدل توسعه‌ای برای شهرهای جدید: تجربهٔ شهرهای جدید انگلستان» به این نتیجه رسید که توسعهٔ این شهرهای جدید به تغییرات میزان اشتغال و اندازهٔ نیروی کار مهاجرت به این شهرها مربوط بوده است. به عبارت دیگر، بین تغییرات جمعیتی و موقعیت اقتصادی یک شهر جدید ارتباط نزدیکی وجود دارد.

وارثی، اذانی، و حاجی‌نسب (۱۳۸۷) در مقاله‌ای با عنوان «تحلیلی از وضعیت شهر جدید رامشار با توجّه به عدم جمعیت‌پذیری» به این نتیجه رسیدند که عواملی، مانند تبدیل مراکز بخش‌ها به شهر در سطح منطقهٔ سیستان، تأخیر در عملیات اجرایی و روندِ کندِ ساخت‌وساز و عدم تأمین آب شُرب شهر و ناتمام‌ماندن این پروژه به‌عنوان عاملی مهم در عدم توجّه ساکنان منطقه به شهر جدید رامشار نقش داشته است.

چو ـ یام لو[1] (۲۰۱۱) در مقاله‌ای با عنوان «عدم تطابق فضایی و توانایی از عهدهٔ برآمدن حمل‌ونقل عمومی برای فقیران در شهرهای جدید سنگاپور» به این نتیجه رسیده است که فقیران برای افزایش جست‌وجو جهت شغل، باید امتیازاتی برای ترغیب و تشویقِ استفاده از شبکهٔ مراکز فعّالیت و اشتغال داشته باشند. همچنین دولت باید خطوط انتقال را که از مراکز فعّالیت و اشتغال مرکزی گرفته شده است، جهت ارتباط کارگران حومهٔ مراکز ایجاد کند.

**۱ـ۲ـ اهداف پژوهش**

۱ـ۲ـ۱ـ بررسی تأثیر ادغام روستاهای اوارشک و فخرداود و مهاجرت معکوس بر جمعیت‌پذیری شهر جدید بینالود

۱ـ۲ـ۲ـ بررسی اثرات اقتصادی ادغام روستاهای اوارشک و فخرداود در شهر جدید بینالود

۱ـ۲ـ۳ـ بررسی فرایند مهاجرت معکوس در شهر جدید بینالود

1. Cho-yam Lau

## ۲ـ مواد و روش‌ها

### ۲ـ۱ـ روش پژوهش

روش پژوهش به‌کارگرفته‌شده روش «توصیفی ـ تحلیلی» است. ابتدا با مراجعه به اسناد و طرح‌های مرتبط، اطّلاعات توصیفی و اوّلیهٔ تحقیق جمع‌آوری شده است. پس از اتمام مطالعات کتابخانه‌ای، با استفاده از پیمایش میدانی و پرسش‌نامه و همچنین روش دلفی (طی دو مرحله) به جمع‌آوری اطّلاعات موردنیاز پرداخته شد. با توجّه به اینکه تعداد خانوارهای مهاجرین معکوس برابر ٥٤ خانواده بود، درمجموع تعداد ٥٤ پرسش‌نامه در اختیار سرپرستان خانواده‌ها قرار گرفت. همچنین جهت ترسیم نقشه، از نرم‌افزار Arc GIS و برای تحلیل پرسش‌نامه‌ها از نرم‌افزار PAWS و آزمون‌هایی مثل کروسکال‌والیس استفاده گردیده است.

### ۲ـ۲ـ فرضیه‌های پژوهش

۲ـ۲ـ۱ـ به نظر می‌رسد ادغام روستاهای اوارشک و فخرداود در شهر جدید بینالود تأثیر زیادی در میزان جمعیت فعلی آن داشته است.

۲ـ۲ـ۲ـ به نظر می‌رسد ادغام روستاهای اوارشک و فخرداود در شهر جدید بینالود، باعث افزایش قیمت زمین آنها شده است.

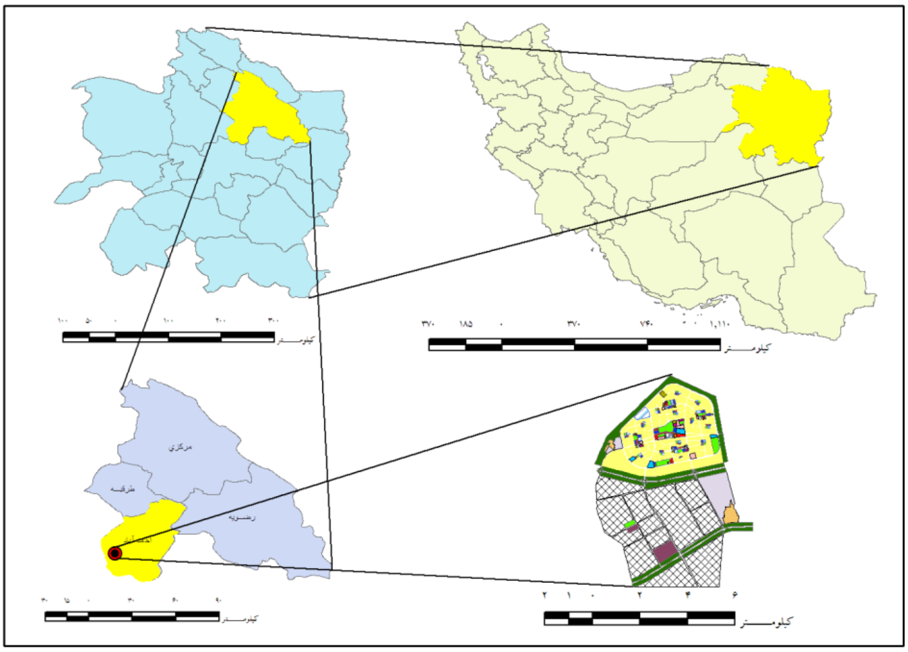
۲ـ۲ـ۳ـ به نظر می‌رسد بین وضعیت مسکن مهاجرین معکوس در شهر جدید بینالود و میزان رضایت آنها، تفاوت معناداری وجود دارد.

### ۲ـ۳ـ عرصهٔ پژوهش

طبق پیش‌بینی‌های جمعیتی طرح توسعه و عمران مشهد، جمعیت شهر مشهد از حدود ۱/٥ میلیون نفر در سال ۱۳٦٥ به بیش از ٤ میلیون نفر در سال ۱۳۸٥ افزایش خواهد یافت (نگهبان مروی، ۱۳۸۱، ص. ۷۱ـ۹۱). بر همین مبنا، برای توسعهٔ ناپیوسته مشهد ساختِ دو شهر جدید بینالود و گلبهار به‌صورت اقماری پیشنهاد گردید. ولی برخلاف پیش‌بینی‌های انجام شده، جمعیت شهر مشهد در سال ۱۳۸٥ برابر ۲٤۲۰۸۰۰ نفر و در سال ۱۳۹۰ برابر با ۲۷٦٦۲٥۸ نفر بوده است (معاونت برنامه‌ریزی و توسعه شهرداری مشهد، ۱۳۹۳، ص. ٦۰).

شهر جدید بینالود با هدف اصلی و اوّلیهٔ جذب بخشی از سرریزهای جمعیتی بالقوّهٔ مشهد و به‌تبع آن، جلوگیری از گسترش روند اشتغال‌های کاذب در بازار کار مشهد و جذب سرمایه‌های صنعتی ایجاد شد (مهندسین مشاور مهرازان، ۱۳۸۳، ص. ۱٤). شهر جدید صنعتی

ـ مسکونی بینالود در دامنهٔ جنوبی رشته‌کوه زیبای بینالود و در ۵۵ کیلومتری جنوب‌غربی مشهد قرار گرفته است. محدودهٔ طرح جامع شهر جدید بینالود قسمت‌هایی از جادّهٔ جدید مشهد ـ تهران، جادّهٔ قدیم مشهد ـ تهران و جادّهٔ ابریشم را دربر می‌گیرد. ضمن اینکه خطوط ریلی تهران ـ مشهد نیز از جنوب شهر می‌گذرد (قنبری، ۱۳۹۰، ص. ۱۳).



**شکل ۱ـ نقشهٔ محدودهٔ موردمطالعه در کشور، استان خراسان رضوی و شهرستان مشهد**

مأخذ: نگارندگان، ۱۳۹۲

## ۳ـ مبانی نظری

افزایش جمعیت شهرنشین و رشد فیزیکی شهرها در دهه‌های گذشته علاوه بر مشکلات مختلف، باعث ادغام روستاهای اطراف آنها در ساختار کالبدی ـ فضایی شهرها شده است. تاکنون درزمینهٔ بررسی تعامل شهر و روستا نظریه‌های متعدّدی ارائه شده است. هرچند در نگاه اوّل شاید نتوان نظریه‌ای را پیدا کرد که موضوع ادغام روستا در شهر را به‌طور کامل تبیین کند؛ امّا می‌توان با بهره‌گیری از نظریه‌های موجود خیلی از ابعاد مسئله را تبیین کرد. با توجّه به تحقیق انجام‌شده، نظریه‌های موردبررسی را می‌توان به سه دسته تقسیم کرد: ۱) نظریه‌های تبیین‌کنندهٔ شکل‌گیری ادغام روستا در شهر، شامل نظریه‌های پیوند متقابل شهر و روستا،

توسعهٔ فیزیکی شهر، ساخت چندهسته‌ای، مرکز و پیرامون و قطب رشد؛ ۲) نظریه‌های تبیین‌کنندهٔ عوامل مؤثّر بر ادغام روستا در شهر، شامل نظریهٔ واگرایی و همگرایی اجتماعی، نظریهٔ تقابل، نظریهٔ وفاق و کارکردگرایی؛ ۳) نظریه‌های تبیین‌کنندهٔ پیامدها و آثار ادغام روستا در شهر، شامل نظریهٔ ساخت قطاعی و نظریهٔ توسعهٔ پایدار (فیروزنیا، موسی‌کاظمی، و صادقی طاهری، ۱۳۹۰، ص. ۸٤). حال آنکه موضوع ادغام روستاها در شهرهای جدید موضوعی جدید و نادر می‌باشد که با هیچ‌یک از نظریه‌های ذکرشده هم تطابق ندارد. در ادامه، به برخی از تعاریف و نظریه‌های مرتبط با موضوع موردمطالعه اشاره می‌شود:

**۳ـ۱ـ شهر جدید**

براساس قانون ایجاد شهرهای جدید مصوّب ۱۳۸۰/۱۰/۱٦، شهر جدید به نقاطی اطلاق می‌گردد که در چهارچوب طرح مصوّب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در خارج از محدودهٔ قانونی و حریم استحفاظی شهرها برای اسکان حداقل ۳۰۰۰۰ نفر به اضافهٔ ساختمان‌ها و تأسیسات موردنیاز عمومی، خدماتی، اجتماعی و اقتصادی ساکنان آن پیش‌بینی می‌شود (کامیار، ۱۳۸۷، ص. ۳۵). شهر جدید شهری است با اهداف، برنامه و جمعیتِ از پیش تعیین‌شده در محدوده و حریمی از قبل مشخّص‌شده که برای فعّالیت‌های شهرسازی مناسب است. همچنین این شهر جدید باید از تمامی امکانات، زیرساخت‌ها، تأسیسات و خدمات مناسب شهری برخوردار باشد (وارثی و قنبری، ۱۳۹۳، ص. ۱۳).

**۳ـ۲ـ نظریهٔ باغ‌شهرها**

مهم‌ترین نظریه دربارهٔ ایجاد شهرهای جدید، نظریهٔ باغ‌شهرهای ابنزر هاوارد[1] است که درصدد بود صنعت و اشتغال را از شهرهای بزرگ بردارد. اندازهٔ ایده‌آل سکونت‌گاه‌های هاوارد ۳۲۰۰۰ نفر می‌باشد و این محدوده به‌وسیلهٔ کمربند سبز احاطه شده است (زیاری، مهدنژاد، و پرهیز، ۱۳۸۸، ص. ۹٦). هاوارد ایدهٔ باغ‌شهر را با مالکیت زمین اشتراکی و خودمختاری محلّی تلفیق کرده بود. همهٔ این موارد موجبِ به‌وجودآوردن منطقهٔ شهری وسیعی شده بود (شورت[2]، ۲۰۰٦، ص. ۳۱). اوّلین هدفی که طرح باغ‌شهر هاوارد داشت، انتقال صنایع موجود در شهرهای بزرگ و ایجاد محیطی سالم و ایجاد جامعه‌ای منسجم و با

1. Ebenezer Howard
2. Short

هویّت بود. هاوارد همچنین به نحوهٔ اجرای باغ‌شهر توجّه داشت و برای این امر، شرکت عمران باغ‌شهر را پیشنهاد داد (اردشیری، ۱۳۷۸، ص. ۱۱۳).

**۳ـ۳ـ مهاجرت و مهاجرت معکوس**

مهاجرت به معنای عام کلمه عبارت است از «ترک سرزمین اصلی و ساکن‌شدن در سرزمین دیگر به‌طور موقّت یا دائم» (شیخی، ۱۳٦۹، ص. ٤٦) ولی به معنی اخصّ کلمه که مهم‌ترین نوع تحرّک جمعیت می‌باشد، عبارت است از «جابه‌جا شدن دسته‌جمعی یا انفرادی انسان‌ها به‌طور دائم، بدون قصد بازگشت به مبدأ» (جوان، ۱۳۹۰، ص. ۳۱٦). در لغت‌نامهٔ جمعیت‌شناسی سازمان ملل، در تعریف مهاجرت چنین آمده است: مهاجرت شکلی از تحرّک جغرافیایی یا تحرّک مکانی انسان‌هاست که بین دو واحد جغرافیایی صورت می‌گیرد که این جابه‌جایی می‌تواند به‌صورت دائمی یا تقریباً دائمی باشد (بیک‌محمّدی و مختاری ملک‌آبادی، ۱۳۸۲، ص. ۲۲). دائرةالمعارف علوم اجتماعی مهاجرت را حرکت انسان‌ها در سطح جغرافیا که با قصد قبلی گرفته باشد و به تغییر محل اقامت افراد برای همیشه یا مدّت طولانی بینجامد، معرّفی می‌کند (جمشیدی‌ها و علی‌بابائی، ۱۳۸۱، ص. ۷٤). در کنار واژهٔ مهاجرت، مفهوم مهاجرت معکوس بیانگر مهاجرت و بازگشت به مبدأ مهاجرتی برای مهاجران می‌باشد که بیشتر مربوط به مهاجرانی است که براساس دلایلی، همچون بهبود شرایط اشتغال و اقتصادی در مبدأ مهاجرت و برخی مشکلات در مقصد مهاجرت و دلایل دیگر، دوباره به مبدأ اوّلیهٔ مهاجرت خود برمی‌گردند.

**٤ـ یافته‌ها**

**٤ـ۱ـ روند جمعیت‌پذیری شهر جدید بینالود**

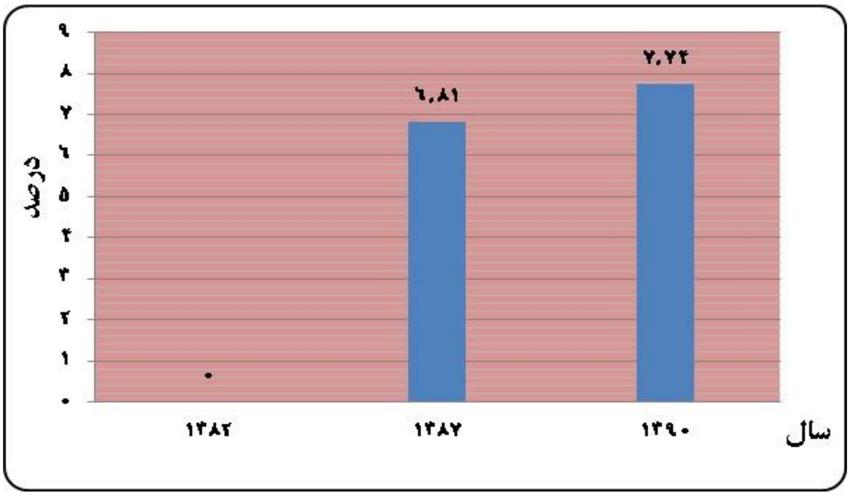
شهر جدید بینالود از دو منطقهٔ عمدهٔ مسکونی و صنعتی تشکیل شده است. منطقهٔ مسکونی بینالود با قابلیت جذب ۱۱۳٤۲۵ نفر علاوه بر ۱۱ محلّه و ٤ باغ‌منزل پیش‌بینی شده، قابلیت توسعهٔ مسکونی را نیز دارد. همچنین لازم به ذکر است که پس از شروع به ساخت بخش مسکن مهر در شهر جدید بینالود، ظرفیت جمعیت‌پذیری این شهر جدید تا ۱۳۵۵٦٦ نفر افزایش یافته است (مهندسین مشاور آسمان نقشینه، ۱۳۸٦، ص. ۹).

**جدول ۱ـ ارزیابی میزان تحقّق‌پذیری جمعیت شهر جدید بینالود**

مآخذ: مهندسین مشاور امکو ایران، ۱۳۸۳، ص. ۱۳٤؛ وارثی و قنبری، ۱۳۹۳، ص. ۹۹؛ خانهٔ بهداشت روستای اوارشک و فخرداوود، ۱۳۹۰

| سال / عنوان | ۱۳۸۲ | ۱۳۸۷ | ۱۳۹۰ | ۱۳۹۲ | ۱۳۹۷ |
|---|---|---|---|---|---|
| جمعیت پیش‌بینی‌شده (نفر) | ۲۰۰۸٤ | ٥۰۷۰۳ | ٦۷۳٥٥ | ۷۸٤٥۷ | ۱۱۳٤۲٥ |
| جمعیت محقّق‌شده (نفر) | ۰ | ۳٤٥٤ | ٥۲۲۰ | – | – |
| درصد تحقّق‌پذیری | ۰ | ٦/۸۱ | ۷/۷٤ | – | – |

علی‌رغم پیش‌بینی جمعیت‌پذیری شهر از سال ۱۳۸۲ جهت اسکان جمعیت، تا سال ۱۳۸٤ شهر فاقد جمعیت بوده است و از سال ۱۳۸٤ با توجّه به آماده‌شدن اوّلیهٔ زیرساخت‌های موردنیاز، روند جمعیت‌پذیری شهر آغاز گردید (قنبری، ۱۳۹۰، ص. ۸٤). با توجّه به اینکه براساس محدودهٔ مصوّب طرح جامع شهر جدید بینالود، روستاهای اوارشک و فخرداود در محدودهٔ این شهر جدید قرار دارند، جمعیت این شهر جدید در پایان سال ۱۳۸۷ به ۳٤٥٤ نفر رسید که بیانگر میزان تحقّق‌پذیری ٦/۸۱ درصد می‌باشد.




**شکل ۲ـ نمودار میزان تحقّق‌پذیری جمعیت شهر جدید بینالود در سال‌های مختلف**

مأخذ: نگارندگان، ۱۳۹۲

براساس پیش‌بینی‌های جمعیتی برای شهر جدید بینالود در دورهٔ ۱۳۹۲ــ۱۳۸۷ به‌طور متوسّط سالانه ٥٥٥۱ نفر باید به جمعیت این شهر جدید اضافه گردد. این در حالی است که

جمعیت شهر جدید بینالود در پایان سال ١٣٩٠ با احتساب جمعیت روستای اوارشک و فخرداود که جزو محدودهٔ شهر شده‌اند و هم‌اکنون به‌عنوان محلّهٔ اوارشک و فخرداودِ این شهر جدید شناخته می‌شوند، برابر ٥٢٢٠ نفر می‌باشد که میزان تحقّق‌پذیری ٧/٧٤ درصد را نسبت به جمعیت پیش‌بینی‌شده در سال ١٣٩٠ (٦٧٣٥٥ نفر) نشان می‌دهد. ازآنجاکه تحقّق انواع خدمات شهری در مقیاس‌های مختلف، قبل از هرچیز مستلزم حمایت‌های جمعیتی و تشکیل آستانه‌های مناسب برای بقای آنها می‌باشد (داداشی، ١٣٨٤، ص. ١٢) و از طرف دیگر، استقرار جمعیت هم نیازمند وجود خدمات در شهر جدید است، پس از بررسی‌های اوّلیه و استفاده از آمارهای جمعیتیِ خانهٔ بهداشت روستای اوارشک و فخرداود، مشخّص شد که تا پایان سال ١٣٩٠، تعداد ٥٤ خانوار که جمعیت ٢٠٥ نفری را تشکیل می‌دهد، جزو مهاجرین معکوس محسوب می‌شوند (یعنی خانواده‌هایی که قبلاً در محدودهٔ شهر جدید بینالود (روستای اوارشک و فخرداود) زندگی می‌کرده‌اند و از این منطقه مهاجرت کرده‌اند، ولی پس از شکل‌گیری شهر جدید بینالود، دوباره به این شهر مهاجرت کرده‌اند).

**٤ـ٢ـ بررسی قیمت زمین قبل و بعد از ادغام روستاهای اوارشک و فخرداود در شهر جدید بینالود**

پس از مصاحبه با اهالی روستای اوارشک و فخرداود و چند تن از بنگاه‌داران املاک در این منطقه، مشخّص گردید که تا قبل از شروع فرایند تملّک اراضی و ساخت زیرساخت‌های اوّلیه برای شهر جدید بینالود، قیمت زمین در این دو روستا بسیار پایین بوده است و به‌طور متوسّط هر متر مربّع زمین مسکونی حدود ٥٠٠٠٠ ریال خریدوفروش می‌شده است. به‌غیر از بافت اصلی روستا، زمین‌های اطراف دارای کاربری کشاورزی بوده‌اند که با شروع فرایند تملّک اراضی و شروع فعّالیت‌های عمرانی شرکت ایران خودروی خراسان در محدودهٔ شهر جدید بینالود، حداقل حدود ٢٥٠٠ هکتار از زمین‌های کشاورزی حریم این دو روستا که اغلب به‌صورت دیم کشت می‌شد، به تملّک شرکت عمران شهر جدید بینالود جهت ساخت این شهر جدید و بخش شهرک صنعتی آن درآمد. پس از شروع فعّالیت‌های عمرانیِ شرکت عمران شهر جدید بینالود و ایران خودروی خراسان، قیمت زمین در این دو روستا با ارزش‌افزودهٔ بالایی روبه‌رو شد و ازآنجاکه هنوز زمین‌های تحت تملّکِ شرکت عمران شهر جدید بینالود برای فروش به متقاضیان، مراحل آماده‌سازی را پشت سر نگذاشته بود، زمین‌های داخل بافت این دو روستا بیش از پیش مدّ نظر متقاضیان زمین و مسکن و حتّی اهالی خود

این دو روستا جهت خریدوفروش و یا اجارهٔ مسکن قرار گرفت و با توجّه به وجود تقاضای زیاد و عرضهٔ کم در این دو روستا، قیمت زمین با افزایش روبه‌رو گردید و در این بازهٔ زمانی به‌طور متوسّط هر متر مربّع زمین مسکونی حدود ۴۰۰۰۰۰ ریال خریدوفروش می‌گردید. از سال ۱۳۸۷ که این دو روستا به محدودهٔ شهر جدید بینالود اضافه گردید، ارزش‌افزوده زمین در این دو روستا دوباره افزایش یافت و در سال ۱۳۹۲ به‌طور متوسّط هر متر مربّع زمین مسکونی حدود ۵۰۰۰۰۰ تا ۶۰۰۰۰۰ ریال قیمت‌گذاری می‌شود (مصاحبه با ساکنین و شورای روستاهای اوارشک و فخرداود و بنگاه‌های املاک، ۱۳۹۳).

یکی از دلایل اصلی مهاجرت از روستاها به شهرها، بحث اشتغال است که با شکل‌گیری فرصت‌های مناسب اشتغال در شرکت ایران خودروِ خراسان، بسیاری از مهاجرین اقدام به مهاجرت معکوس به این دو روستا کرده‌اند و از طرف دیگر، با توجّه به دارا بودن زمین یا خانهٔ مسکونی مهاجرین در این دو روستا، همین ارزش‌افزودهٔ زمین از دیگر دلایل مهاجرت معکوس آنها به‌شمار می‌رود. هم‌اکنون از مجموع ۱۳ محلّهٔ شهر جدید بینالود، زمین‌های محلّهٔ ۱، ۲ و ۵ آماده‌سازی شده و به متقاضیان واگذار می‌گردد که قیمت متوسّط هر متر مربّع زمین مسکونی، بین ۶۰ تا ۱۰۰ هزارتومان قیمت‌گذاری شده است (واحد املاک شرکت عمران شهر جدید بینالود، ۱۳۹۳). از مقایسهٔ قیمت متوسّط زمین در داخل بافت این دو روستا با زمین‌های آماده‌سازی‌شده توسّط شرکت عمران شهر جدید بینالود می‌توان گفت که هم‌اکنون تفاوت معناداری بین قیمت زمین مسکونی در این مکان‌ها وجود ندارد؛ هرچند انتظار می‌رود با توجّه به افزایش جمعیت شهر جدید بینالود و تکمیل واحدهای خدمات‌رسانی به شهروندان و بافت فرسودهٔ روستاهای اوارشک و فخرداود، در آینده قیمت زمین بین این دو منطقه تفاوت معناداری با هم داشته باشند.

### ۴ـ۳ـ تحلیل پرسش‌نامهٔ مهاجرین معکوس

#### ۴ـ۳ـ۱ـ بررسی بُعد خانوار و وضعیت تحصیلی سرپرستان مهاجرین معکوس

حال با توجّه به وجود مهاجرین معکوس در این شهر جدید و بررسی علل مهاجرت این خانواده‌ها، پرسش‌نامه‌ای طراحی گردید که شامل سؤالاتی، ازقبیل اطّلاعات خانوار، شامل تعداد افراد خانواده و مشخّصات آنها ازقبیل سن، جنس، شغل، تحصیلات و انگیزهٔ مهاجرت به مکان قبلی و بازگشت به بینالود می‌باشد. همچنین سؤالات مختلفی جهت مقایسهٔ وضعیت

آنها قبل و بعد از مهاجرت به بینالود و همچنین میزان رضایت آنها طراحی شد و در اختیار سرپرستان خانوار قرار گرفت تا آنها را تکمیل کنند و سپس با استفاده از نرم‌افزار PASW این اطّلاعات تحلیل گردید. بُعد خانوارِ مهاجرین معکوس از ۲ نفر شروع و تا ۷ نفر ادامه دارد. دراین‌میان، بیشترین فراوانی بُعد خانوار مربوط به خانواده‌های ٤ نفری با ۵۰ درصد و کمترین فراوانی مربوط به خانواده‌های ٦ و۷ نفری با ۱/۹ درصد می‌باشد. بُعد خانوار ۳، ۵ و ۲ نفری هم به‌ترتیب ۱۸/۵، ١٤/۸ و ۱۳ درصد پاسخ‌گویان را تشکیل می‌دهد. مجموع جمعیت این خانواده‌ها برابر با ۲۰۵ نفر می‌باشد.

نتایج مستخرج از پرسش‌نامه بیانگر این مطلب است که ۵۹/۳ درصد سرپرستان خانوار دارای تحصیلات سیکل هستند و پس از آن، سطح تحصیلات دیپلم با ۲۹/٦ درصد در رتبهٔ دوم قرار دارد. سطح تحصیلات بی‌سواد (۵/٦ درصد)، فوق‌دیپلم (۳/۷ درصد) و لیسانس (۱/۹ درصد) در رتبه‌های بعدی قرار دارند.

**٤ـ۳ـ۲ـ بررسی مکان قبلی سکونت مهاجرین معکوس**

براساس بررسی‌های انجام‌گرفته مشخّص شد که مکان قبلی سکونت ۸۷ درصد مهاجرین معکوس در شهر مشهد بوده است و پس از آن ۹/۳ درصد با سکونت در خارج از استان خراسان رضوی دارای بیش‌ترین فراوانی می‌باشد. افراد ساکن در نیشابور و روستاهای استان خراسان رضوی هم هر کدام ۱/۹ درصد پاسخگویان را تشکیل می دهد. این نتایج بیان‌گر این مطلب است که اکثریت این مهاجرین معکوس در کلان شهر مشهد ساکن بوده‌اند در حالی که شهر جدید بینالود با هدف اصلی تمرکز زدایی و جذب سرریز جمعیت این کلان شهر کشورمان ایجاد گردیده است.

**٤ـ۳ـ۳ـ بررسی مدّت‌زمان بازگشت مهاجرین معکوس به شهر جدید بینالود**

همان‌طور که در جدول (۲) مشاهده می‌شود، بیشترین فراوانی برحسب مدّت‌زمانِ بازگشتِ مهاجرینِ معکوس به شهر جدید بینالود به میزان ۵۷/٤ درصد، به بیشتر از ٤ سال مربوط می‌شود که این زمان بازگشت آنها همزمان با سال‌های شروع به فعّالیت شرکت ایران خودروی خراسان و ایجاد فرصت‌های مناسب اشتغال در این شهر جدید می‌باشد. مدّت‌زمان بازگشت ۳ سال به میزان ١٦/۷ درصد در رتبهٔ دوم قرار دارد و مدّت‌زمان ۲ سال، کمتر از یک سال و ٤ سال به‌ترتیب در رده‌های دیگر قرار می‌گیرند.

**جدول ۲ـ توزیع مهاجرین معکوس برحسب مدّت‌زمان بازگشت آنها به شهر جدید بینالود**

مأخذ: مطالعات میدانی نگارندگان، ۱۳۹۲

| مدّت‌زمان بازگشت به بینالود | فراوانی | درصد |
|---|---|---|
| کمتر از یک سال | ۵ | ۹/۳ |
| ۲ سال | ٦ | ۱۱/۱ |
| ۳ سال | ۹ | ۱٦/۷ |
| ٤ سال | ۳ | ۵/٦ |
| بیشتر از ٤ سال | ۳۱ | ۵۷/٤ |
| مجموع | ۵٤ | ۱۰۰ |

**٤ـ۳ـ٤ـ بررسی انگیزهٔ اصلی مهاجرت مهاجرین معکوس به مکان قبلی سکونتشان**

همان‌طور که در جدول (۳) مشاهده می‌شود، بیشترین فراوانی دربارهٔ انگیزهٔ اصلی مهاجرت مهاجرین معکوس شهر جدید بینالود مربوط به اشتغال به میزان ۷۰/٤ درصد می‌باشد. نبود فرصت‌های مناسب اشتغال برای این افراد، دلیل اصلی مهاجرت آنها به مکان‌های دیگر بوده است که اغلب به کارهای مختلف خدماتی مشغول می‌شدند. پس از انگیزهٔ اشتغال، گزینهٔ سایر به میزان ۱٤/۸ درصد دارای بیشترین فراوانی می‌باشد و پاسخ‌گویان در ذکر علّت آن، مهاجرت همراه خانوادهٔ پدری را ذکر کرده‌اند و هم‌اکنون که خود تشکیل خانواده داده‌اند، به شهر جدید بینالود برگشته‌اند.

**جدول ۳ـ توزیع مهاجرین معکوس برحسب انگیزهٔ اصلی مهاجرت به مکان قبلی سکونت آنها**

مأخذ: مطالعات میدانی نگارندگان، ۱۳۹۲

| انگیزهٔ مهاجرت به مکان قبلی سکونت | فراوانی | درصد |
|---|---|---|
| اشتغال | ۳۸ | ۷۰/٤ |
| ازدواج | ۱ | ۱/۹ |
| ترغیب اقوام | ۳ | ۵/٦ |
| خدمات و امکانات بیشتر | ٤ | ۷/٤ |
| سایر | ۸ | ۱٤/۸ |
| مجموع | ۵٤ | ۱۰۰ |

**٤ـ۳ـ۵ـ بررسی انگیزهٔ اصلی مهاجرت مهاجرین معکوس به شهر جدید بینالود**

محقّقان پس از بررسی انگیزهٔ اصلی مهاجرین معکوس به مکان قبلی سکونتشان، به بررسی علل و انگیزهٔ اصلی بازگشت آنها به شهر جدید بینالود پرداخته‌اند که نتایج مستخرج از

پرسش‌نامه‌ها بیانگر این مطلب است که انگیزه و علّت اصلی بازگشت مهاجرین به بینالود، همچون انگیزهٔ اصلی مهاجرت اوّلیهٔ آنها، اشتغال بوده است. اشتغال به میزان ۷۵/۹ درصد دارای بیشترین فراوانی می‌باشد. شروع به فعّالیت شرکت ایران‌خودروی خراسان و شهرک صنعتی بینالود با اولویت جذب افراد بومیِ دارای تخصّص لازم، زمینهٔ بسیار مناسبی را برای افراد بومی جویای کار ایجاد کرد. بسیاری از این افراد که شرایط اشتغال در بینالود را مساعدتر دیدند، دوباره به شهر جدید بینالود بازگشتند و افرادی که تخصّص لازم را داشتند، در شرکت ایران‌خودروی خراسان و شهرک صنعتی بینالود شاغل شدند و افرادی که دارای تخصّص لازم نبودند، به اشتغال در بخش خدمات، به‌ویژه خدمات تجاری و حمل‌ونقل که در نتیجهٔ اشتغالِ بخشِ صنعت شکل گرفته بود، مشغول به فعّالیت شدند. انگیزهٔ وجود اقوام و فامیل به میزان ۲۰/٤ درصد پس از اشتغال در رتبهٔ دوم قرار دارد و بیشتر این افراد دارای شغل دولتی، به‌ویژه فرهنگیان آموزش‌وپرورش می‌باشند که دوباره به مکان اوّلیهٔ زندگی خود بازگشته‌اند.

**جدول ٤ـ توزیع مهاجرین معکوس برحسب انگیزهٔ اصلی مهاجرت به شهر جدید بینالود**

مأخذ: مطالعات میدانی نگارندگان، ۱۳۹۲

| انگیزهٔ مهاجرت به شهر جدید بینالود | فراوانی | درصد |
|---|---|---|
| اشتغال | ٤۱ | ۷۵/۹ |
| ارزانی مسکن نسبت به مکان قبلی | ۱ | ۱/۹ |
| وجود اقوام و فامیل | ۱۱ | ۲۰/٤ |
| خدمات و امکانات بیشتر | ۱ | ۱/۹ |
| سایر | ۰ | ۰ |
| مجموع | ٥٤ | ۱۰۰ |

**٤ـ۳ـ٦ـ بررسی وضعیت مسکن مهاجرین معکوس در مکان قبلی سکونتشان**

در بررسی وضعیت مسکن مهاجرین معکوس در مکان قبلی سکونتشان، مشخّص شد که وضعیت مسکن بیش از ٥۰ درصد این افراد به‌صورت اجاره بوده است و ۲۲/۲ درصد مالک بوده‌اند. ۱٤/۸ درصد افراد هم گزینهٔ سایر را انتخاب کرده‌اند که این افراد در آن زمان تحت سرپرستی خانوادهٔ پدری خود بوده‌اند، ولی هم‌اکنون خود خانواده‌ای جدید تشکیل داده‌اند. موارد اجاره به شرط تملیک و رهن به‌ترتیب به میزان ٥/٦ درصد و ۱/۹ درصد در رده‌های بعدی قرار دارند.

**جدول ٥ــ توزیع مهاجرین معکوس برحسب وضعیت مسکن آنها در مکان قبلی سکونتشان**

مأخذ: مطالعات میدانی نگارندگان، ۱۳۹۲

| وضعیت مسکن در مکان قبلی | فراوانی | درصد |
|---|---|---|
| مالک | ۱۲ | ۲۲/۲ |
| اجاره | ۳۰ | ٥٥/٦ |
| رهن | ۱ | ۱/۹ |
| اجاره به شرط تملیک | ۳ | ٥/٦ |
| سایر | ۸ | ١٤/۸ |
| مجموع | ٥٤ | ۱۰۰ |

**٤ـ۳ـ۷ـ بررسی وضعیت مسکن مهاجرین معکوس در شهر جدید بینالود**

محقّقان پس از مشخّص‌شدن وضعیت مسکن مهاجرین معکوس در مکـان قبلـی سـکونت آنها، به بررسی وضعیت مسکن آنها در شـهر جدیـد بینـالود پرداختـه‌انـد. نتـایج مسـتخرج از پرسش‌نامه بیانگر این مطلب است که وضعیت مسکنِ ۷۹/٦ درصد این افراد، به‌صورت مالـک می‌باشد که دارای رشد ٥۷/٤ درصدی نسـبت بـه وضـعیت مالکیـت مسـکن در مکـان قبلـی سکونت این افراد است. علّت رشد مالکیت مسکن را می‌توان در کاهش هزینه‌هـای زنـدگی و از همه مهم‌تر ارزان‌تربودن قیمت زمین در شهر جدید بینالود نسبت بـه مکـان قبلـی سـکونت مهاجرین دانست. چراکه در کشور ما بیشترین هزینهٔ مسکن، مربوط به هزینهٔ زمین می‌باشـد و کاهش قیمت زمین، منجر به کاهش قیمت مسکن می‌شود و درنتیجـه افـزایش قـدرت خریـد متقاضیان مسکن را به‌دنبال دارد. با تغییر بیشـترین فراوانـی وضـعیت مسـکن از اجـاره‌ای بـه مالک، مسکن اجاره در بین این افراد به ١٤/۸ درصد کاهش یافته است و مسکن رهـن، اجـاره به شرط تملیک و سایر هرکدام با ۱/۹ درصد و فراوانی ۱ نفر در رده‌های بعدی قرار دارند.

**جدول ٦ــ توزیع مهاجرین معکوس برحسب وضعیت مسکن آنها در شهر جدید بینالود**

مأخذ: مطالعات میدانی نگارندگان، ۱۳۹۲

| وضعیت مسکن در شهر جدید بینالود | فراوانی | درصد |
|---|---|---|
| مالک | ٤۳ | ۷۹/٦ |
| اجاره | ۸ | ١٤/۸ |
| رهن | ۱ | ۱/۹ |
| اجاره به شرط تملیک | ۱ | ۱/۹ |
| سایر | ۱ | ۱/۹ |
| مجموع | ٥٤ | ۱۰۰ |

### ٤ـ٣ـ٨ـ بررسی وضعیت شغلی سرپرستان خانوار مهاجرین معکوس قبل از مهاجرت به شهر جدید بینالود

همان‌طور که در جدول (٧) مشاهده می‌شود، وضعیت شغلی ٨١/٥ درصد سرپرستان خانوار مهاجرین معکوس قبل از مهاجرت به شهر جدید بینالود به‌صورت شغل آزاد بوده است و پس از آن، سرپرستان خانوار با شغل دولتی به میزان ١٣ درصد در رتبهٔ دوم قرار دارند. همچنین از مجموع این ٥٤ سرپرستان خانوار، ٢ نفر (٣/٧ درصد) بیکار بوده‌اند.

**جدول ٧ـ توزیع سرپرستان خانوار برحسب وضعیت شغلی آنها قبل از مهاجرت به شهر جدید بینالود**

مأخذ: مطالعات میدانی نگارندگان، ١٣٩٢

| وضعیت شغلی سرپرستان قبل از مهاجرت به بینالود | فراوانی | درصد |
|---|---|---|
| بیکار | ٢ | ٣/٧ |
| شغل دولتی | ٧ | ١٣ |
| شغل آزاد | ٤٤ | ٨١/٥ |
| خانه‌دار | ٠ | ٠ |
| سایر | ١ | ١/٩ |
| مجموع | ٥٤ | ١٠٠ |

### ٤ـ٣ـ٩ـ بررسی وضعیت شغلی سرپرستان خانوار مهاجرین معکوس بعد از مهاجرت به شهر جدید بینالود

مهم‌ترین تغییری که در وضعیت شغلی سرپرستان خانوار بعد از مهاجرت به شهر جدید بینالود مشاهده می‌شود، شاغل‌بودن همهٔ این افراد در این شهر جدید است؛ چراکه قبل از مهاجرت آنها به بینالود، ٣/٧ درصد این افراد بیکار بوده‌اند، ولی پس از مهاجرت آنها دیگر بیکار در بین سرپرستان خانوار دیده نمی‌شود که آن‌هم به‌دلیل وجود فرصت‌های مناسب اشتغال در این شهر جدید می‌باشد. هم‌اکنون از مجموع ٥٤ نفر سرپرستان خانوار، ٤٦ نفر (٨٥/٢ درصد) دارای شغل آزاد و ٨ نفر (١٤/٨ درصد) دارای شغل دولتی هستند. نکتهٔ قابل‌ذکر دربارهٔ وضعیت اشتغال مهاجرین قبل و بعد از مهاجرت معکوس، این است که تقریباً نسبت افراد دارای شغل آزاد در هر دو دوره یکسان می‌باشد، ولی تفاوت اصلی در این مورد بیشتر به نوع شغل، جایگاه اجتماعی شغل و درآمد حاصل از آن مربوط می‌شود. چراکه براساس مصاحبه‌های انجام‌شده با سرپرستان خانوار مشخّص گردید که بیش از ٩٠ درصد

افرادی که شغل خود را از نوع آزاد اعلام کرده‌اند، در شرکت ایران‌خودروی خراسان مشغول فعّالیت هستند و شرایط مالی و اقتصادیِ حاصل از این شغل نسبت به شغلی قبلی آنها به‌مراتب بهتر بوده است.

**جدول ۸ـ توزیع سرپرستان خانوار برحسب وضعیت شغلی آنها بعد از مهاجرت به شهر جدید بینالود**

مأخذ: مطالعات میدانی نگارندگان، ۱۳۹۲

| وضعیت شغلی سرپرستان بعد از مهاجرت به بینالود | فراوانی | درصد |
|---|---|---|
| بیکار | ۰ | ۰ |
| شغل دولتی | ۸ | ١٤/۸ |
| شغل آزاد | ٤٦ | ۸۵/۲ |
| خانه‌دار | ۰ | ۰ |
| سایر | ۰ | ۰ |
| مجموع | ٥٤ | ۱۰۰ |

**٤ـ۳ـ۱۰ـ بررسی وضعیت مایملک و دارایی مهاجرین معکوس قبل و بعد از مهاجرت به شهر جدید بینالود**

در بررسی وضعیت اقتصادی مهاجرین معکوس قبل از مهاجرت به شهر جدید بینالود، مشخّص گردید که ۳۵ نفر این خانواده‌ها (٦٤/۸ درصد) فاقد ملک و دارایی بوده‌اند؛ افراد دارای وسیلهٔ نقلیه با فراوانی ۱۳ نفر (٢٤/۱ درصد) در رتبهٔ دوم قرار دارند؛ افراد دارای باغ و زمین و وسیلهٔ نقلیه هم با فراوانی ٤ نفر (۷/٤ درصد) در رتبهٔ سوم پاسخ‌گویان قرار دارند و گزینه‌های باغ و زمین و سایر، هرکدام با فراوانی ۱ نفر در رده‌های بعدی قرار دارند. پس از بررسی وضعیت اقتصادی مهاجرین معکوس قبل از مهاجرین معکوس قبل از مهاجرت به بینالود، به بررسی وضعیت اقتصادی آنها بعد از مهاجرت به بینالود پرداخته شد که مهم‌ترین تفاوت آن، کاهش ۱۳ نفری(٢٤ درصدی) فراوانی افراد فاقد ملک و دارایی بود؛ چراکه افراد فاقد ملک و دارایی قبل از مهاجرت به بینالود با فراوانی ۳۵ نفر(٦٤/۸ درصد) پس از مهاجرت به بینالود، به ۲۲ نفر (٤۰/۷ درصد) کاهش یافته است. افراد دارای وسیلهٔ نقلیه با فراوانی ۲۲ نفر (٤۰/۷ درصد) هم نسبت به قبل از مهاجرت دارای افزایش ١٦/٦ درصدی می‌باشند. افراد دارای باغ و زمین و وسیلهٔ نقلیه با فراوانی ۷ نفر (۱۳ درصد) هم نسبت به قبل از مهاجرت

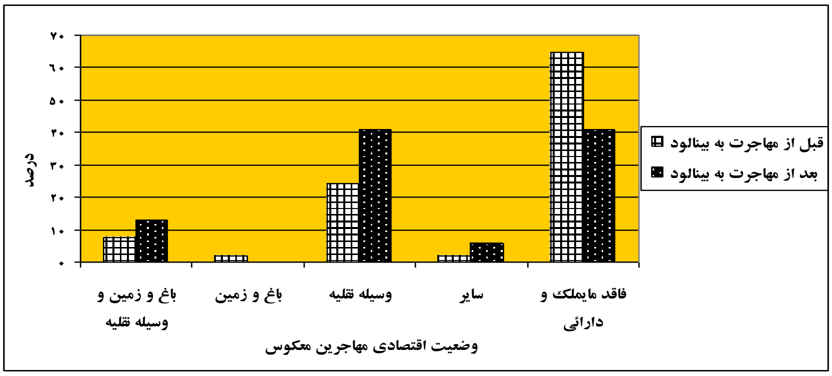
دارای افزایش ۵/۶ درصدی می‌باشند. ۳ نفر هم (۵/۶ درصد) در پاسخ به این سؤال، گزینهٔ سایر را انتخاب کرده‌اند.

**جدول ۹ـ توزیع مهاجرین معکوس برحسب وضعیت مایملک و دارایی آنها قبل و بعد از مهاجرت به بینالود**

مأخذ: مطالعات میدانی نگارندگان، ۱۳۹۲

| وضعیت مایملک و دارایی مهاجرین معکوس | قبل از مهاجرت به بینالود | | بعد از مهاجرت به بینالود | |
|---|---|---|---|---|
| | فراوانی | درصد | فراوانی | درصد |
| باغ و زمین و وسیلهٔ نقلیه | ۴ | ۷/۴ | ۷ | ۱۳ |
| باغ و زمین | ۱ | ۱/۹ | ۰ | ۰ |
| وسیلهٔ نقلیه | ۱۳ | ۲۴/۱ | ۲۲ | ۴۰/۷ |
| سایر | ۱ | ۱/۹ | ۳ | ۵/۶ |
| فاقد مایملک و دارایی | ۳۵ | ۶۴/۸ | ۲۲ | ۴۰/۷ |
| مجموع | ۵۴ | ۱۰۰ | ۵۴ | ۱۰۰ |

از مقایسهٔ وضعیت اقتصادی مهاجرین معکوس قبل و بعد از مهاجرت به شهر جدید بینالود، می‌توان نتیجه گرفت که وضعیت اقتصادی این افراد بهبود یافته است و از مهم‌ترین دلایل آن می‌توان به افزایش درآمد آنها به‌واسطهٔ شغل‌های مناسب‌تر و کاهش هزینه‌های زندگی در شهر جدید بینالود نسبت به مکان قبلی سکونت آنها اشاره کرد.




**شکل ۳ـ توزیع مهاجرین معکوس برحسب وضعیت اقتصادی آنها قبل و بعد از مهاجرت به شهر جدید بینالود**

مأخذ: مطالعات میدانی نگارندگان، ۱۳۹۲

**۴ـ۳ـ۱۱ـ بررسی وضعیت تمایل مهاجرین معکوس نسبت به ترک شهر جدید بینالود**

همان‌طور که در جدول (۱۰) مشاهده می‌شود، ۴۲/۶ درصد مهاجرین معکوس تمایل بسیار کمی و ۲۴/۱ درصد تمایل کمی به ترک شهر جدید بینالود درصورت فراهم‌شدن زمینه‌های

مهاجرت دارند. به بیان دیگر، درمجموع بیش از ٦٦ درصد (٣٦ نفر) تمایل بسیار کم و کمی به ترک این شهر جدید دارند. این تمایل بالای مهاجرین معکوس جهتِ ماندن در بینالود، به‌دلیل بهبود وضعیت آنها نسبت به گذشته می‌باشد. همچنین به‌ترتیب ١٨/٥ درصد تمایل متوسّط، ١١/١ درصد تمایل بسیار زیاد و ٣/٧ درصد تمایل زیادی به ترک شهر جدید بینالود درصورت فراهم‌شدن زمینه‌های مهاجرت دارند.

**جدول ١٠ـ توزیع مهاجرین معکوس برحسب تمایل آنها به ترک شهر جدید بینالود**

مأخذ: مطالعات میدانی نگارندگان، ١٣٩٢

| تمایل به ترک شهر جدید بینالود | فراوانی | درصد |
|---|---|---|
| بسیار کم | ٢٣ | ٤٢/٦ |
| کم | ١٣ | ٢٤/١ |
| متوسّط | ١٠ | ١٨/٥ |
| زیاد | ٢ | ٣/٧ |
| بسیار زیاد | ٦ | ١١/١ |
| مجموع | ٥٤ | ١٠٠ |

**٤ـ٣ـ١٢ـ بررسی وضعیت میزان رضایت مهاجرین معکوس از وضع زندگی خود در شهر جدید بینالود نسبت به مکان قبلی سکونت آنها**

نتایج مستخرج از پرسش‌نامه دربارۀ میزان رضایت مهاجرین معکوس از وضع زندگی خود در شهر جدید بینالود نسبت به مکان قبلی سکونت خود، نشان می‌دهد که میزان رضایت زیاد به میزان ٣٨/٩ درصد دارای بیشترین فراوانی است و پس از آن، میزان رضایت بسیار زیاد و متوسّط به تفکیک هرکدام با ٢٥/٩ درصد دارای بیشترین فراوانی می‌باشد. به بیان دیگر می‌توان گفت که درمجموع ٦٤/٨ درصد مهاجرین معکوس، دارای رضایت بسیار زیاد و زیاد از وضع زندگی خود در شهر جدید بینالود نسبت به مکان قبلی سکونت خود می‌باشند. این میزان رضایت بالای آنها به‌دلیل بهبود وضعیت اقتصادی آنها نسبت به گذشته می‌باشد. البته علاوه بر بهبود وضعیت اقتصادی، عوامل دیگری همچون وجود اقوام و فامیل، احساس تعلّق خاطر به این مکان و موارد دیگر، در این میزان رضایت بالای آنها تأثیرگذار است. رضایت بسیار کم و کم به میزان ٥/٦ درصد و ٣/٧ درصد در رتبه‌های بعدی قرار دارند.

**جدول ١١ـ توزیع مهاجرین معکوس برحسب میزان رضایت از وضع زندگی خود در بینالود نسبت به مکان قبلی سکونت آنها**

مأخذ: مطالعات میدانی نگارندگان، ١٣٩٢

| میزان رضایت نسبت به مکان قبلی | فراوانی | درصد |
|---|---|---|
| بسیار کم | ٣ | ٥,٦ |
| کم | ٢ | ٣,٧ |
| متوسّط | ١٤ | ٢٥,٩ |
| زیاد | ٢١ | ٣٨,٩ |
| بسیار زیاد | ١٤ | ٢٥,٩ |
| مجموع | ٥٤ | ١٠٠ |

**٤ـ٣ـ١٣ـ تحلیل رابطهٔ وضعیت مسکن مهاجرین معکوس بعد از مهاجرت به بینالود و میزان رضایت**

جهت بررسی ارتباط بین متغیّر وضعیت مسکن مهاجرین معکوس بعد از مهاجرت به بینالود (مالک، اجاره، رهن، اجاره به شرط تملیک و سایر) با میزان رضایت از زندگی در شهر جدید بینالود از آزمون کروسکال‌والیس استفاده گردید؛ چراکه گروه‌های موردبررسی در متغیّر وضعیت مسکن مهاجرین معکوس بعد از مهاجرت به بینالود، مستقل از یکدیگر بوده‌اند و تعداد این گروه‌ها ٣ گروه می‌باشد (در آزمون‌های ناپارامتری برای گروه‌های مستقل از یکدیگر با گروه‌های ٣ یا بیشتر از ٣ از آزمون کروکسال‌والیس باید استفاده کرد). در جدول زیر، نتایج آزمون کروسکال‌والیس بین متغیّر مهاجرین معکوس بعد از مهاجرت به بینالود (مالک، اجاره، رهن، اجاره به شرط تملیک و سایر) با میزان رضایت از زندگی در شهر جدید بینالود ذکر شده است.

**جدول ١٢ـ نتایج آزمون کروسکال‌والیس بین متغیّر وضعیت مسکن با میزان رضایت**

مآخذ: مطالعات میدانی نگارندگان، ١٣٩٢؛ تحلیل‌های خروجی نرم افزار SPSS

| متغیّر | وضعیت مسکن | حجم نمونه | میانگین رتبه | درجهٔ آزادی | سطح معناداری (sig) |
|---|---|---|---|---|---|
| میزان رضایت از زندگی در شهر جدید بینالود | مالک | ٤٣ | ٢٨/٧٦ | ٤ | ٠/٤٨٧ |
| | اجاره | ٨ | ٢٣ | | |
| | رهن | ٣ | ٣٠ | | |
| | اجاره به شرط تملیک | ١ | ٤/٥ | | |
| | سایر | ١ | ٣٠ | | |

همان‌طور که در جدول هم قابل‌مشاهده است، سطح معناداری بین متغیّر وضعیت مسکن مهاجرین معکوس در شهر جدید بینالود با میزان رضایت از زندگی در شهر جدید بینالود به کمتر از ۰/۰۵ می‌باشد، بیانگر عدم تفاوت معنادار بین نظرات پاسخ‌گویان مختلف نسبت به میزان رضایت از زندگی در شهر جدید بینالود می‌باشد.

**٤ـ٣ـ١٤ـ تحلیل رابطهٔ انگیزهٔ مهاجرت به بینالود و میزان رضایت**

جهت بررسی ارتباط بین متغیّر انگیزهٔ اصلی مهاجرت مهاجرین به شهر جدید بینالود و میزان رضایت از زندگی در بینالود از آزمون کروسکال‌والیس استفاده گردیده است که نتایج آن در جدول زیر ذکر شده است.

**جدول ۱۳ـ نتایج آزمون کروسکال‌والیس بین انگیزهٔ اصلی مهاجرت مهاجرین معکوس با میزان رضایت**

مآخذ: مطالعات میدانی نگارندگان، ۱۳۹۲؛ تحلیل‌های خروجی نرم افزار SPSS

| متغیّر | انگیزهٔ مهاجرت | حجم نمونه | میانگین رتبه | درجهٔ آزادی | سطح معناداری (sig) |
|---|---|---|---|---|---|
| میزان رضایت از زندگی در شهر جدید بینالود | اشتغال | ٤۱ | ۲۷/٥٦ | ۳ | ۰/۹۹٤ |
| | ارزانی مسکن | ۱ | ۳۰ | | |
| | اقوام و فامیل | ۱۱ | ۲٦/۸۲ | | |
| | امکانات بیشتر | ۱ | ۳۰ | | |
| | سایر | ۰ | – | | |

با توجّه به اینکه سطح معناداری (sig) بین متغیّر انگیزهٔ اصلی مهاجرت مهاجرین معکوس در شهر جدید بینالود با میزان رضایت از زندگی در شهر جدید بینالود برابر با ۰/۹۹٤ می‌باشد، می‌توان گفت که بین انگیزهٔ اصلی مهاجرت مهاجرین معکوس در شهر جدید بینالود با میزان رضایت از زندگی در شهر جدید بینالود، تفاوت معناداری وجود ندارد.

**٤ـ٣ـ١٥ـ تحلیل رابطهٔ مدّت‌زمان بازگشت مهاجرین معکوس به بینالود و میزان رضایت**

نتایج آزمون کروسکال‌والیس برای بررسی ارتباط بین متغیّر مدّت‌زمان بازگشت مهاجرین معکوس به شهر جدید بینالود و میزان رضایت از زندگی در بینالود در جدول زیر ذکر شده است.

**جدول ١٤ـ نتایج آزمون کروسکال‌والیس بین مدّت‌زمان بازگشت مهاجرین معکوس با میزان رضایت**

مآخذ: مطالعات میدانی نگارندگان، ١٣٩٢؛ تحلیل‌های خروجی نرم افزار SPSS

| متغیّر | مدّت‌زمان بازگشت(سال) | حجم نمونه | میانگین رتبه | درجهٔ آزادی | سطح معناداری (sig) |
|---|---|---|---|---|---|
| میزان رضایت از زندگی در شهر جدید بینالود | کمتر از ١ | ٥ | ٢٧/٩٠ | ٤ | ٠/١٩٩ |
| | ٢ | ٦ | ٢٧/٠٨ | | |
| | ٣ | ٩ | ١٧/٠٦ | | |
| | ٤ | ٣ | ٣٥/٨٣ | | |
| | بیش از ٤ | ٣١ | ٢٩/٧٤ | | |

همان‌طور که در جدول بالا هم مشاهده می‌شود، سطح معناداری (sig) بین متغیّر مدّت‌زمان بازگشت مهاجرین معکوس به شهر جدید بینالود با میزان رضایت از زندگی در شهر جدید بینالود بیشتر از ٠/٠٥ می‌باشد، بیانگر عدم تفاوت معنادار بین نظرات پاسخ‌گویانِ مختلف نسبت به میزان رضایت از زندگی در شهر جدید بینالود می‌باشد.

## ٥ـ بررسی فرضیه‌ها و نتیجه‌گیری

### ٥ـ١ـ فرضیه‌های پژوهش

#### ١ـ٥ـ١ـ فرضیهٔ اوّل

به نظر می‌رسد ادغام روستاها در شهر جدید بینالود، تأثیر زیادی در میزان جمعیت فعلی آن داشته است: براساس نتایج تحقیق مشخّص گردید که از جمعیت ٣٤٥٤ نفری شهر جدید بینالود در سال ١٣٨٧ تعداد ٢٧٥٢ نفر ساکنین روستاهای اوارشک و فخرداود می‌باشند که این دو روستا در شهر جدید بینالود ادغام شده‌اند. به بیان دیگر، ٨٠ درصد از جمعیت شهر جدید بینالود در سال ١٣٨٧ مربوط به این دو روستا می‌باشد. بنابراین می‌توان گفت که این فرضیهٔ پژوهش تأیید می‌گردد.

#### ١ـ٥ـ٢ـ فرضیهٔ دوم

به نظر می‌رسد ادغام روستاهای اوارشک و فخرداود در شهر جدید بینالود، باعث افزایش قیمت زمین آنها شده است

پس از بررسی قیمت زمین مسکونی در طی بازهٔ زمانی قبل و بعد از ادغام این دو روستا در شهر جدید بینالود، با استفاده از روش دلفی (مصاحبه با ساکنین و شورای روستاهای

اوارشک و فخرداود و بنگاه های املاک) و مقایسهٔ قیمت‌های زمین در بازهٔ قبل و بعد از ادغام روستاهای اوارشک و فخرداود در شهر جدید بینالود، مشخّص گردید که ادغام این دو روستا باعث افزایش قیمت زمین در طی این بازهٔ زمانی در این دو روستا شده است. بنابراین این فرضیه تأیید می‌شود.

**۱ـ۵ـ۳ـ فرضیهٔ سوم**

به نظر می‌رسد بین وضعیت مسکن مهاجرین معکوس در شهر جدید و میزان رضایت آنها، رابطهٔ معناداری وجود دارد: براساس آزمون کروسکال‌والیس بین وضعیت مسکن مهاجرین معکوس و میزان رضایت آنها، مشخّص شد که سطح معناداری (sig) بین این متغیّرها بیش از ۰/۰۵ می‌باشد که این امر بیانگر عدم وجود تفاوت معنادار بین آنها می‌باشد. بنابراین این فرضیه رد می‌شود.

**۵ـ۲ـ نتیجه‌گیری**

براساس این پژوهش، مشخّص شد شهر جدید بینالود به‌عنوان دومین شهر جدید کلان‌شهر مشهد، تا پایان سال ۱۳۹۰ دارای جمعیتی برابر با ۵۲۲۰ نفر با تحقّق‌پذیری ۷/۷٤ درصد بوده است که این امر بیانگر عدم موفّقیت این شهر جدید به‌لحاظ جمعیت‌پذیری می‌باشد. این در حالی است که بیشتر این جمعیت مربوط به ادغام روستاهای اوارشک و فخرداود در این شهر جدید می‌باشد. همچنین این تغییرات دارای اثرات اقتصادی و اجتماعی در این دو روستا بوده است، به‌طوری‌که از لحاظ اقتصادی، با افزایش قیمت زمین و از جهت اجتماعی، شکل‌گیری پدیدهٔ مهاجرت معکوس در این دو روستا انجام گرفته است. پس از بررسی‌های اوّلیه مشخّص گردید که تعداد ٥٤ خانوار از ساکنان شهر جدید بینالود که جمعیت ۲۰۵ نفری را تشکیل می‌دهند، جزو مهاجرین معکوس به‌شمار می‌آیند. مکان قبلی اغلب این افراد، شهر مشهد بوده است و انگیزهٔ اصلی آنها برای مهاجرت به مکان قبلی سکونتشان و بازگشت دوباره به بینالود، اشتغال بوده است. در بررسی وضعیت اقتصادی این افراد قبل و بعد از مهاجرت به بینالود، مشخّص گردید که وضعیت اقتصادی آنها بعد از بازگشت به بینالود نسبت به قبل بهتر شده است. علاوه بر این، وضعیت مسکن بیشتر این افراد هم نسبت به قبل بسیار بهبود یافته است و مالک مسکن شده‌اند. درنهایت هم می‌توان گفت که میزان رضایت این افراد از وضع زندگی خود در شهر جدید بینالود نسبت به مکان قبلی سکونتشان، در حد بالایی قرار دارد. به‌طورکلّی

می‌توان گفت که ادغام دو روستای اوارشک و فخرداود در شهر جدید بینالود، باعث بهبود وضعیت اقتصادی و معیشت مهاجران معکوسی که به روستاهای قبلی خود بازگشته‌اند، شده است.

## کتابنامه


۱. آتش، ف. (۱۳۸۲). *شهرهای جدید و آیندهٔ شهرنشینی در ایران.* ترجمه و تلخیص: حسین حاتمی‌نژاد و ریحانه هاشمی. *مجلّهٔ شهرداری‌ها، ۵*(۵۷)، ۱۵_۲۳.

۲. اجزاءشکوهی، م. (۱۳۸۱). یک مدل توسعه‌ای برای شهرهای جدید: تجربهٔ شهرهای جدید انگلستان. *فصلنامهٔ تحقیقات جغرافیایی، ۱۷*(۶۵)، ۹۵_۱۱۵.

۳. احمدیان، م. ع؛ و قاسمی، م. (۱۳۹۲). تحلیلی بر ادغام آبادی‌ها در ساختار کالبدی . فضایی شهرها(نمونهٔ موردی: مشهد مقدّس). *مجلّهٔ پژوهش و برنامه‌ریزی روستایی*، ۲ (۳)، ۱۴۳_۱۶۸.

۴. بیک‌محمّدی، ح.؛ مختاری ملک‌آبادی، ر. (۱۳۸۲). تحلیلی جغرافیایی بر روند مهاجرت در استان خوزستان. *مجلّهٔ جغرافیا و توسعه، ۱*(۲)، ۲۱_۳۶.

۵. جمشیدی‌ها، غ. ر؛ و علی‌بابائی، ی. (۱۳۸۱). بررسی عوامل مؤثّر بر بازگشت مهاجرین افغانی با تکیه بر ساکنین شهرک گلشهر مشهد. *فصلنامهٔ علوم اجتماعی، ۱۰*(۲۰)، ۷۱_۹۰.

۶. جوان، ج. (۱۳۹۰). *جغرافیای جمعیت ایران.* مشهد: انتشارات جهاد دانشگاهی مشهد.

۷. خانهٔ بهداشت روستای اوارشک و فخرداود. (۱۳۹۰). شهر جدید بینالود.

۸. داداشی، م. ر. (۱۳۸۴). *بررسی عوامل تحقّق‌پذیری و شکل‌گیری خدمات در شهرهای جدید: مجموعهٔ خلاصه مقالات همایش بین‌المللی شهرهای جدید.* تهران: انتشارات شرکت عمران شهرهای جدید.

۹. زیاری، ک.؛ مهدنژاد، ح.؛ و پرهیز، ف. (۱۳۸۸). *مبانی و تکنیک‌های برنامه‌ریزی شهری.* چابهار: انتشارات دانشگاه بین‌المللی چابهار.

۱۰. شیخی، م. ت. (۱۳۶۹). *جامعه‌شناسی جهان سوم.* تهران: انتشارات اشراقی.

۱۱. فیروزنیا، ق.؛ موسی‌کاظمی، س. م؛ و صادقی طاهری، ا. (۱۳۹۰). مطالعهٔ تأثیر ادغام روستا در شهر نمونه: روستاهای ادغامی در شهر کاشان. *مجلّهٔ جغرافیا و توسعه، ۹*(۲۵)، ۷۹_۹۶.

۱۲. قنبری، محمّد. (۱۳۹۰). ارزیابی عملکرد شهر جدید بینالود. (پایان‌نامهٔ منتشرنشدهٔ کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری). دانشکدهٔ علوم جغرافیایی و برنامه‌ریزی، دانشگاه اصفهان، اصفهان.

١٣. کامیار، غ. ر. (١٣٨٧). *حقوق شهری و شهرسازی*. چاپ سوم. تهران: انتشارات مجد.

١٤. مجتهدزاده، غ. ح. (١٣٨٣). *برنامه‌ریزی شهری در ایران*. چاپ پنجم. تهران: انتشارات دانشگاه پیام نور.

١٥. مشفق، م. (١٣٨٣). برآورد شاخص‌های توسعهٔ اقتصادی، اجتماعی و جمعیتی مناطق روستایی استان‌های ایران و بررسی تاثیر آنها بر مهاجرت‌های روستایی در دههٔ ١٣٧٥ـ١٣٦٥. *مجموعه مقالات نخستین همایش انجمن جمعیت‌شناسی ایران (بهمن ١٣٨١)*. تهران: انتشارات دانشگاه تهران. ٢٩٣ـ٣٢٠.

١٦. مصاحبه با ساکنین و شورای روستاهای اوارشک و فخرداود و بنگاه‌های املاک. (١٣٩٣).

١٧. معاونت برنامه‌ریزی و توسعهٔ شهرداری مشهد. (١٣٩٣). *آمارنامهٔ سال ١٣٩٢ شهر مشهد*. مشهد: انتشارات معاونت برنامه‌ریزی و توسعهٔ شهرداری مشهد.

١٨. مهندسین مشاور آسمان نقشینه. (١٣٨٦). *خلاصهٔ گزارش طرح تفصیلی شهر جدید بینالود*. شهر جدید بینالود.

١٩. مهندسین مشاور امکو ایران. (١٣٨٣). *طرح توسعه و عمران شهر جدید بینالود*. جلد اوّل، شرکت عمران شهر جدید بینالود؛ شهر جدید بینالود.

٢٠. مهندسین مشاور مهرازان. (١٣٨٣). *طراحی باغ ایرانی در شهر جدید بینالود*. شهر جدید بینالود.

٢١. نقدی، ا. (١٣٨٣). تحوّلات شهر و شهرنشینی در ایران. *مجموعه مقالات نخستین همایش انجمن جمعیت‌شناسی ایران*(بهمن ١٣٨١). تهران: انتشارات دانشگاه تهران، ٣٢٣ـ٣٤٢.

٢٢. نگهبان مروی، م. (١٣٨١). *شهرهای جدید و نقش آنها در تمرکززدایی از مادرشهرها مورد: شهر جدید گلبهار*(پایان‌نامهٔ منتشرنشدهٔ کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری). دانشکدهٔ جغرافیا و برنامه‌ریزی محیطی، دانشگاه سیستان‌وبلوچستان، زاهدان.

٢٣. واحد املاک شرکت عمران شهر جدید بینالود. (١٣٩٣). *قیمت کارشناسی زمین‌های شهر جدید بینالود*. شهر جدید بینالود: انتشارات شرکت عمران شهر جدید بینالود.

٢٤. وارثی، ح. ر. (١٣٨٢). جایگاه شهرهای جدید ایران در نظام شهرسازی. *نشریهٔ سپهر*، *٤٧*(١٢)، ١٩ـ٢٤.

٢٥. وارثی، ح. ر؛ اذانی، م؛ و حاجی‌نسب، ح. (١٣٨٧). تحلیلی از وضعیت شهر جدید رامشار با توجّه به عدم جمعیت‌پذیری، *مجلّهٔ پژوهشی علوم انسانی دانشگاه اصفهان*، ٣٢(٤)، ٤٧ـ٦٨.

٢٦. وارثی، ح. م؛ قنبری، م. (١٣٩٣). *برنامه‌ریزی شهرهای جدید از تئوری تا عمل(با تأکید بر ایران)*. مشهد: انتشارات رحیمی‌نژاد.

27. Atash, F., & Shirazi Beheshtihia, Y. S. (1998). New towns and their practical challenges: The experience of Poulad Shahr in Iran. *Habitat*, *22*(1), 1-13.
28. B Leonard, J. (1998, September). *New town and the developing world: A viable policy?* Paper presented at the International Conference of Urban Development and New Towns, Isfahan University, Isfahan.
29. Cho-Yam Lau, J. (2011). Spatial mismatch and the affordability of public transport for the poor in Singapore's new town. *Cites*, *28*, 230-237.
30. Eddie, H., & Manfred, L. (2005). A study of commuting patterns of new town residence in Hong Kong. *Habitat*, *29*, 421-437.
31. Madanipour, A. (2005, June). Why do we build a new town? Expression of British and Iran. *Proceedings of the International Conference of New Towns*, *Tehran, Iran*, 64-78.
32. Ziari, K. (2006). The planning and function of new towns in Iran. *Cities*, *6*(23), 410-423.